



Gemeente Aalsmeer

# NOTA GEMEENTELIJK VASTGOED AALSMEER 2022

Beleidskaders voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille



---

# Inhoudsopgave

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>  | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>BELEIDSKADERS GEMEENTELIJK VASTGOED.....</b>                 | <b>3</b> |
| 2.1      | Waarom heeft de gemeente vastgoed .....                         | 3        |
| 2.2      | Kenmerken gemeentelijk vastgoed .....                           | 3        |
| 2.3      | Wet- en regelgeving .....                                       | 4        |
| 2.4      | Bekendmaking verhuur en gebruik van gemeentelijk vastgoed ..... | 5        |
| 2.5      | Ambities.....   | 6        |
| 2.5.1    | Ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen .....         | 6        |
| 2.5.2    | Verduurzaming gemeentelijk vastgoed .....                       | 7        |

---

# 1 INLEIDING

De gemeentelijke voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld cultuur, onderwijs, sport en welzijn zijn van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de gemeente. Dit maakt de gemeente aantrekkelijk om in te wonen. De gemeente heeft voor al deze voorzieningen een diverse vastgoedportefeuille.

Op 22 januari 2015 heeft uw raad "*Heroriëntatie Maatschappelijk Vastgoed*" vastgesteld. Hierin stond het afslanken van de portefeuille maatschappelijk vastgoed centraal naast de ontwikkeling van een nieuw huur- en subsidiebeleid. In mei 2016 is het beleidsstuk vastgesteld "*Maatschappelijk Vastgoed Aalsmeer in hernieuwde balans, visie op maatschappelijk vastgoed en uitvoeringsplan*". Daarin zijn diverse beleidskaders opgenomen waarvan een belangrijk deel nog steeds actueel is en onderdeel uitmaakt van deze nota.

Inmiddels hebben zich in de afgelopen jaren diverse interne en externe ontwikkelingen voorgedaan die vragen om een vernieuwde Nota Gemeentelijk Vastgoed. Zo is er nieuwe jurisprudentie die vraagt om een hernieuwd kader. Als eigenaar treedt de gemeente voor een groot deel van haar vastgoed op als verhuurder en is de gemeente verantwoordelijk voor het veilig en functioneel in stand houden van deze portefeuille. Daarnaast zijn er ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving en jurisprudentie die vragen om het vastleggen van een aantal zaken. Een belangrijke recente ontwikkeling betreft de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (bekend als het Didam-arrest). In deze uitspraak heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden, bij de vervreemding van onroerende zaken, in beginsel gelegenheid dienen te bieden aan belangstellenden om mee te dingen naar het vastgoed. Het nalaten hiervan kan leiden tot het in rechte aantasten van afspraken tussen de gemeente en bepaalde partijen met wie de gemeente een contract sloot. Hoewel de implicaties van deze recente uitspraak nog niet volledig bekend zijn, heeft de uitspraak betrekking op rechtshandelingen, waaronder tevens de verhuur en het gebruik van vastgoed valt. Een overheidslichaam dient, met in achtneming van de aan hem toekomende beleidsruimte, criteria op te stellen op basis waarvan de koper, huurder of gebruiker van vastgoed wordt geselecteerd. Om deze reden is een aantal selectiecriteria in deze Nota Gemeentelijk Vastgoed nader vastgelegd. Deze fungeren als algemeen kader bij de verhuur of het gebruik van vastgoed.

Gemeenten zijn gebonden aan specifieke regelgeving zoals de Wet Markt en Overheid. In deze wet is bepaald dat gemeenten aan commerciële partijen marktconform dienen te verhuren om marktbederf tegen te gaan. Verhuur aan maatschappelijke partijen kan tegen maatschappelijke tarieven plaatsvinden, maar hiervoor dient de gemeenteraad wel bepaald te hebben wat onder maatschappelijk vastgoed wordt verstaan en tot het algemeen belang van de gemeente behoort. In bijlage 2 is het overzicht van het gemeentelijk vastgoed met algemeen belang uit 2014 geactualiseerd.

Verder is het begrip maatschappelijk vastgoed ruimer dan het vastgoed dat in bezit is van de gemeente. In deze nota zal dan sprake zijn van gemeentelijk vastgoed in plaats van maatschappelijk vastgoed. Deze nota heeft betrekking op het gemeentelijk vastgoed dat bij het team Vastgoed in beheer is en onder de verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder Vastgoed valt. Daar valt het navolgende vastgoed niet onder: ontwikkelvastgoed, gronden en terreinen die in erfpacht worden uitgegeven (in beheer bij de afdeling Stedelijke Ontwikkeling), openbare terreinen waaronder wegen, bruggen, kademuren en waterwerken.

Het doel van de nota is om de beleidskaders te actualiseren aangaande het beheer en de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed (exclusief ontwikkelvastgoed en erfpacht). In deze nota worden de kaders beschreven voor de verhuur, aan- en verkoop en beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille. Hiermee wordt op transparante wijze een systematische manier van werken uiteengezet. Dit om enerzijds antwoord te bieden aan de recente ontwikkelingen, zoals die hiervoor geschetst zijn, maar ook om de taken op dit gebied af te bakenen, zodat de gewenste en benodigde professionaliteit geborgd blijft. Verder bieden de kaders en regels houvast voor de diverse intern betrokken gemeentelijke (beleids-)afdelingen en voor de externe partijen, waarmee wordt samengewerkt of die gebruik wensen te maken van het gemeentelijk vastgoed. Zo wordt geborgd dat de schaarse gemeentelijke middelen effectief worden ingezet.

In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op de beleidskaders voor het gemeentelijk vastgoed. In bijlage 1 zullen de uitvoeringskaders nader worden toegelicht. In bijlage 2 zijn diverse soorten gemeentelijk vastgoed van algemeen belang benoemd.

---

## 2 BELEIDSKADERS GEMEENTELIJK VASTGOED

### 2.1 Waarom heeft de gemeente vastgoed

Vastgoed is een belangrijk element voor het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, sport en cultuur. Deze voorzieningen zijn niet alleen noodzakelijk, maar geven ook kwaliteit aan de stad.

Er zijn onderstaande redenen te noemen waarom de gemeente eigenaar is van vastgoed:

- Ter uitvoering van wettelijke taken. Een belangrijke in omvang betreft de wettelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting op grond van de wet op het primair en voortgezet onderwijs. In overleg met schoolbesturen kan de eigendom van het vastgoed bij de schoolbesturen of bij de gemeente worden ondergebracht.
- Ten behoeve van de huisvesting van de gemeente zelf. Hierin wordt zowel het bestuur, de ambtenaren alsook diverse gemeentelijke uitvoerende onderdelen gehuisvest.
- Voor het bereiken van gemeentelijke beleidsdoelen zoals die een door de gemeenteraad aangewezen algemeen belang dienen. Dit zijn bijvoorbeeld beleidsdoelen op het gebied van cultuur (inclusief erfgoed), sport, welzijn en recreatie. Vastgoed kan ook worden aangehouden om andere gemeentelijke beleidsdoelen te ondersteunen zoals in het geval van de kinderopvang. Ook kan de gemeente de toegankelijkheid voor een breed publiek willen borgen zoals dat bijvoorbeeld bij de zwembaden het geval is.
- Strategisch (tijdelijk) vastgoed dat aangehouden wordt of verworven is om ruimtelijke (her)ontwikkeling mogelijk te maken, als tijdelijke huisvesting te kunnen dienen of in kleine omvang om op toekomstige vragen te kunnen inspelen.
- De gemeente kan nog vastgoed bezitten dat in het verleden wel tot een gemeentelijke taak behoorde maar middels beleidswijzigingen dat niet meer is of niet langer vanzelfsprekend is. Een voorbeeld hiervan is een aantal woningen. De toekomstige bestemming van dat vastgoed wordt in een dergelijk geval onderzocht.

Uiteraard kan de gemeente ook besluiten om geen eigenaar te zijn van vastgoed waarover het wel tijdelijk wenst te beschikken. In dergelijke gevallen vindt een afweging plaats tussen de huurkosten die meer passen bij een tijdelijke huisvestingsbehoefte en de kosten van het eigendom waarvan langer gebruik wordt voorzien

Het is van groot belang dat de gemeente zich beperkt tot de aanschaf en instandhouding van het vastgoed dat aan de beleidsdoelstellingen (inclusief wettelijke taken en eigen huisvesting) voldoet. De gemeente kan daarbij een kleine strategische voorraad aanhouden om in toekomstige behoefte te voorzien, maar voorop staat de toets dat bij de aanschaf of realisatie, de gemeentelijke beleidsdoelen worden gediend. Het vastgoed is ondersteunend en een middel om de beleidsdoelen te realiseren. Het bezit van vastgoed is geen doel op zich.

*“Beleidskader 1: de aankoop, ontwikkeling, realisatie of bezit van vastgoed vindt alleen plaats als daarmee één of meerdere gemeentelijke (beleids-)doelen worden gediend.”*

### 2.2 Kenmerken gemeentelijk vastgoed

Vastgoed heeft in het algemeen een aantal kenmerken die ook opgaan voor gemeentelijk vastgoed. Het is doorgaans immobiel, met uitzondering van een aantal mobiele units die voor tijdelijke huisvesting worden gebruikt. Het is kapitaalintensief en er zijn grote geldbedragen mee gemoeid. Het vastgoed gaat overwegend lang mee. Daarnaast is de verhuur van vastgoed sterk gereguleerd. Er is wettelijke huur- en ontruimingsbescherming. Verhuren van vastgoed is aan bijzondere regels gebonden.

Naast deze algemene kenmerken, zijn er ook nog een aantal bijzondere kenmerken van gemeentelijk vastgoed. De gemeente draagt als verhuurder of ingebruikgever een bijzondere verantwoordelijkheid en heeft als overheidslichaam een voorbeeldfunctie.

---

Het gemeentelijk vastgoed heeft overwegend huurders (organisaties) die door de gemeente of het rijk gesubsidieerd worden. Door het specifiek gebruik, de bijzondere kenmerken en de subsidiering is het aantal potentiële huurders beperkt in vergelijking met andere categorieën vastgoed, zoals kantoren, woningbouw of andere soorten (commercieel) vastgoed.

Gemeentelijk vastgoed betreft in de regel maatwerk dat specifiek voor een bepaald doel is ingericht, zoals een museum, theater of schoolgebouw. Er zijn specifieke eisen, waaraan deze gebouwen dienen te voldoen voor het beoogde doel, waardoor de gebouwen minder courant zijn.

Gemeentelijk vastgoed betreft overwegend vastgoed in de utiliteitsbouw met intensief gebruik. Dit intensief gebruik stelt bijzondere eisen aan de kwaliteit van het vastgoed en het onderhoud hiervan. Het is mede daarom niet geschikt om aan natuurlijke personen te worden verhuurd. Er zijn een aantal uitzonderingen waarin wel aan natuurlijke personen wordt verhuurd, zoals bij woningen, ateliers en het snippergroen.

*“Beleidskader 2: het gemeentelijk vastgoed wordt met uitzondering van de woningen, standplaatsen, gronden, volkstuinen en snippergroen aan instellingen en niet aan natuurlijke personen verhuurd”*

## 2.3 Wet- en regelgeving

De vastgoedsector is een gereguleerde sector met specifieke wet- en regelgeving. Voor de gemeente gelden een aantal aanvullende regels. De onderstaande wetgeving is van toepassing op het beheer van de diverse soorten gemeentelijk vastgoed.

### Wet Markt en Overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. De Wet Markt en Overheid (waarmee de mededingingswet is gewijzigd) bevat 4 gedragsregels: 1) doorberekening van de kosten, 2) bevoordelingsverbod, 3) omgang gegevensgebruik en 4) de benodigde functiescheiding. Deze regels gelden voor de hele overheid<sup>1</sup>.

De Wet Markt en Overheid kent een aantal uitzonderingen, waarbij de wet niet van toepassing is. Enkele specifieke organisaties, zoals openbare onderwijsinstellingen, zijn van de wet uitgezonderd. Eén van die uitzonderingen, betreft economische activiteiten en bevoordelingen door overheidsbedrijven die plaatsvinden in het **algemeen belang**, voor zover die activiteiten door de gemeenteraad als algemeen belang zijn aangewezen. De gemeenteraad dient hierin dan (per categorie) vast te leggen welke activiteiten tot het algemeen belang worden gerekend.

Met het raadsbesluit van 12 juni 2014 zijn in het kader van de wet Markt en Overheid de navolgende diensten en producten benoemd tot een activiteit van algemeen belang:

1. de verhuur en het verpachten van gemeentelijke gebouwen en gronden aan instellingen met een sociaal – maatschappelijke functie;
2. de exploitatie van binnen- en buitensportaccommodaties door de Exploitatie Sportaccommodaties Aalsmeer B.V. (ESA BV).

In deze nota worden die categorieën van algemeen belang, inzake verhuur (en verpachten) en ingebruikgeving van gemeentelijk vastgoed nader bepaald (zie bijlage 2). Daarmee wordt voldaan aan het vereiste om tegen maatschappelijke prijzen het vastgoed beschikbaar te stellen voor maatschappelijke doelen.

---

<sup>1</sup> Wat bekend staat als de Wet Markt en Overheid is in wezen hoofdstuk 4b van de Mededingingswet (artikelen 25g tot en met 25ma) welke gedragsregels bevat voor bepaalde bestuursorganen die economische activiteiten verrichten.



---

*“Beleidskader 3: tot partijen die het algemeen belang dienen behoren de instellingen die aanspraak maken op een gemeentelijke subsidie, beleidsmatig aangewezen doelgroepen, medeoverheden die vastgoed gebruiken voor maatschappelijke doeleinden, partijen die meewerken aan de uitvoering van wettelijke taken en partijen zonder winstoogmerk met een maatschappelijk doel die het gemeentelijk belang dienen.”*

Bij de verhuur aan medeoverheden kan ook gedacht worden aan de verhuur aan bijvoorbeeld de veiligheidsregio waarin diverse gemeenten zijn vertegenwoordigd, Bij partijen die meewerken aan de uitvoering van beleid kan gedacht worden aan instellingen voor de kinderopvang die werken aan de realisatie van het gemeentelijk peuterbeleid zoals de voorschoolse educatie. Een partij zonder winstoogmerk waaraan de gemeente een beleidsmatig belang toekent is bijvoorbeeld een stichting of vereniging die voor een maatschappelijk tarief van de gemeente vastgoed huurt en tot doel heeft er goed in stand te houden.

#### **Jurisprudentie: het Didam-arrest**

In het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (het Didam-arrest) is bepaald dat een overheidslichaam bij de verkoop van onroerend goed, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht dienen te nemen, waaronder het gelijkheidsbeginsel bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. Indien het aannemelijk is dat er meerdere belangstellenden zijn voor het vastgoed, dient de gemeente voldoende gelegenheid te bieden tot mededinging. De gemeente zal, als overheidslichaam bij de verkoop van vastgoed, de verkoop voldoende bekend en transparant moeten maken. In het licht van de haar *toekomstige beleidsruimte* zal zij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria dienen te selecteren. Dit arrest heeft betrekking op privaatrechtelijke rechtshandelingen met betrekking tot overheidseigendommen, waarin tevens zaken als verhuur en bruikleen en zakelijke rechten zijn inbegrepen, zoals een recht van opstal.

Het begrip toekomstige beleidsruimte is voor de gemeente van groot belang om de gemeentelijke beleidsdoelen te kunnen realiseren. Een belangrijk algemeen kader hiervoor is om voorrang te geven aan partijen die aan deze doelen bijdragen.

*“Beleidskader 4: het gemeentelijk vastgoed wordt zoveel als mogelijk overeenkomstig de gemeentelijke beleidsdoelen ingezet, waarbij in de praktijk de in beleidskader 3 bedoelde partijen daarvoor in de regel als enige bereid en in staat zullen blijken om het gewenste gebruik te realiseren”.*

Bij de verhuur van vastgoed komen standaard, zoals in het kader is vastgelegd, eerst de partijen die een aanspraak kunnen maken op een gemeentelijke subsidie in aanmerking voor het huren van het vastgoed overeenkomstig het beoogd gebruik waarvoor zij in aanmerking komen. Een theater dat subsidie (van de gemeente) ontvangt voor het exploiteren van een theater onder de gemeentelijke voorwaarden (waaronder de brede toegankelijkheid) komt dientengevolge als eerste in aanmerking voor het huren van het beoogde theater.

*“Beleidskader 5: in de daarvoor aangewezen beleidsgebieden (zoals woningen) is het selectie criterium voor verhuur of gebruik de inschrijvingsduur”.*

## **2.4 Bekendmaking verhuur en gebruik van gemeentelijk vastgoed**

Het in het Didam-arrest aangehaalde gelijkheidsbeginsel brengt ook met zich mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

---

Het overheidslichaam moet hierover tijdig, voorafgaand aan de selectieprocedure, duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

De huidige nota met de daarin opgenomen criteria zal op [overheid.nl](http://overheid.nl) gepubliceerd worden. Verder wordt het gebruik van het vastgoed onder andere via verhuringen, bruikleenovereenkomsten en zaken als een recht van opstal op de gemeentelijke site gepubliceerd. Voor de gemeente zijn diverse media beschikbaar. Bij de verkoop van vastgoed kan de inzet van andere media uitkomst bieden zoals de landelijke sites.

## 2.5 Ambities

In hoofdlijnen zijn er twee grote ambities met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed: de ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen en de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

### 2.5.1 Ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen

Voor het voeren van een gedegen portefeuillemanagement op het niveau van de gehele vastgoedportefeuille is het noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in zowel de tijdelijke als de permanente huisvestingsbehoefte van de gemeente. Deze behoefte is niet constant en verandert in de loop der jaren door bijvoorbeeld de groei van de gemeente of door nieuwe behoeften of het afstoten van bestaande.

Idealiter zouden per beleidsterrein strategische huisvestingsplannen worden ontwikkeld waarin specifiek wordt ingegaan op de permanente en tijdelijke huisvestingsbehoefte. Ook kan daarbij worden ingegaan op recente ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de huisvesting. Een goed voorbeeld van een dergelijk strategisch huisvestingsplan is de ontwikkeling van een *Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting* zoals die in veel gemeenten wordt opgemaakt. Daarin is de huisvestingsbehoefte van het onderwijs voor de komende jaren op basis van bevolkingsgegevens en leerlingenprognoses in kaart gebracht en worden de benodigde investeringen gebaseerd.

Er kan veel tijd en energie gaan zitten in de ontwikkeling van strategische huisvestingsplannen, waarin per beleidsterrein integrale afwegingen kunnen worden gemaakt en er een blauwdruk ontstaat van de kernportefeuille en een flexibele schil. Dit vergt over het algemeen ook de nodige capaciteit. Toch wordt geadviseerd om, gelet op de betrokken financiële middelen, deze strategische huisvestingsplannen te ontwikkelen. Hierdoor vinden beslissingen minder ad hoc plaats. Ook kan wordt aangesloten bij algemene ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de omgevingsvisie.

Met de individuele strategische huisvestingsplannen kan een betere inschatting worden gemaakt van de totale huisvestingsbehoefte op portefeuilleniveau. Daarbij kunnen per beleidsterrein kernportefeuilles ontstaan met een specifiek inrichting en een flexibele schil met op onderdelen minder specifieke inrichting. In de gemeente is de afgelopen jaren veel gemeentelijk vastgoed afgestoten en is recentelijk een gebouw aangeschaft.

#### Investerings

Het verschil tussen de tijdelijke en permanente behoefte is van belang bij het verrichten van nieuwe substantiële investeringen, zoals de bouw, aankoop of renovatie van een gebouw of terrein. Bij een permanente behoefte ligt het meer in de rede om de huisvesting in eigen bezit te hebben en heeft dit gevolgen voor de eisen waaraan het gebouw dient te voldoen. Hierbij gaat het niet om de behoefte bij een bepaald initiatief, maar om de behoefte voor een beleidsterrein waaronder de eigen huisvesting is inbegrepen. Bij een tijdelijke behoefte kan huren van vastgoed uitkomst bieden.

De invulling van het begrip permanente huisvestingsbehoefte kan per beleidsterrein uiteenlopen. Toch worden de investeringen in maximaal 25 (renovatie) of 40 jaar (nieuwbouw) afgeschreven. Daaruit volgt een logische verwachting omtrent de termijn voor het beoogd gebruik. Een minimale termijn van 10 jaar is voor het verrichten van de voornoemde investeringen als kader te hanteren.

*“Beleidskader 6: omvangrijke investeringen in de renovatie, nieuwbouw of aankoop van gemeentelijk vastgoed vinden alleen plaats als er zicht is op een behoefte of gebruik van minimaal 10 jaar.”*

---

Voor de tijdelijke huisvestingsbehoefte kunnen bestaande gebouwen worden benut, kan tijdelijke huisvesting worden gerealiseerd of een pand of terrein tijdelijk worden gehuurd.

## 2.5.2 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Er zijn diverse redenen te noemen die vragen om op het gebied van duurzaamheid nadere ambities te formuleren. Klimaatextremen leiden tot een steeds groter en breder gedragen besef van de noodzaak maatregelen te nemen om minder CO<sub>2</sub> uit te stoten. In de klimaatwet is opgenomen dat de minister een klimaatplan opstelt en daarover met bestuursorganen, zoals de gemeenten, overleg voert. Dat heeft geleid tot onder andere het klimaatakkoord van 28 juni 2019, waartoe de VNG zich namens alle gemeenten heeft gecommitteerd. De ambitie vanuit het klimaatakkoord is om in 2030 49% CO<sub>2</sub>-reductie te realiseren ten opzichte van 1990 en het maatschappelijk vastgoed in 2050 CO<sub>2</sub>-arm te hebben (reductie met 95%). Deze doelstellingen zijn ook vastgelegd in de klimaatwet van 2 juli 2019. De gemeenten ontvangen in het gemeentefonds middelen om de uitvoeringstaken op het gebied van duurzaamheid op te pakken.

Er zijn door het rijk sectorale routekaarten ontwikkeld hoe aan deze doelstelling kan worden voldaan. De sectorale routekaart voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed beschrijft hoe gemeenten het streef- en einddoel voor CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 (49%) en 2050 (95%) kunnen halen. De ambities gelden op portefeuilleniveau. Er is ook de ambitie om in 2050 volledig aardgasvrij te zijn. Deze ambitie geldt op gebouwniveau.

De doelstellingen van Europa zijn aangescherpt van een beoogde daling van 49% naar een beoogde daling van de CO<sub>2</sub> uitstoot met 55% in 2030 ten opzichte van 1990.

Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed kent grote voordelen voor gemeenten. Uiteraard zorgt verduurzaming voor minder CO<sub>2</sub> uitstoot, maar het kan ook bijdragen aan besparing op energiekosten, waarmee een deel van de extra investeringen kunnen worden terugverdiend. Daarnaast zal de gebouwkwaliteit toenemen, waarmee de tevredenheid onder de huurders en gebruikers van de panden ook toeneemt. Ook geven gemeenten het goede voorbeeld aan inwoners, wanneer zij het gemeentelijk vastgoed verduurzamen. Uiteindelijk zal duurzaam vastgoed een bijdrage leveren aan de organisatiedoelstellingen.

Er is een onderscheid te maken tussen de wettelijke verplichtingen en het (huidige) gemeentelijk beleid.

### 1. Wettelijke verplichtingen

Allereerst is er de wettelijke noodzaak tot het uitvoeren van een aantal duurzaamheidsmaatregelen.

- Maatregelen informatieplicht Energiebesparing

Het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht bedrijven en instellingen (inrichtingen) om energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Organisaties die per jaar meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m<sup>3</sup> aardgas gebruiken dienen te rapporteren over hun energieverbruik en de maatregelen uit de erkende maatregelenlijst<sup>2</sup> die ze hebben genomen. De gemeente is hier ook toe verplicht. In de erkende maatregelenlijst staan energiebesparende maatregelen die over het algemeen een terugverdientijd hebben van minder dan 5 jaar.

- Energielabel

Bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningen en utiliteitsgebouwen geldt een verplichting tot het hebben van een energielabel. Voor kantoorgebouwen geldt de wettelijke verplichting dat per 1 januari 2023 alle kantoorgebouwen groter dan 100 m<sup>2</sup> over minimaal energielabel C moeten beschikken en in 2030 energielabel A. De EU heeft daarnaast aangekondigd dat de slechtst presenterende 15% van het gebouwenbestand van elke lidstaat moet worden opgewaardeerd van energielabel G naar ten minste energielabel F tegen 2027 gevolgd door energielabel E in 2030 voor utiliteitsbouw en 2030 voor woningen. Er zijn landelijke plannen om voor woningen vanaf 2030 minimaal label D te eisen, waarbij er naar verwachting een uitzonderingsmogelijk voor monumenten zal blijven bestaan.

- CO<sub>2</sub>-reductie klimaatakkoord

---

<sup>2</sup> <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/energie-besparen/informatieplicht-energiebesparing/bedrijven-en-instellingen/erkende-maatregelenlijsten>



---

Er is in het klimaatakkoord de verplichting aangegaan om de CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 (49%) en 2050 (95%) te realiseren.

- Transitievisie Warmte

Gemeenten stellen een Transitievisie warmte vast met een tijdpad voor welke wijk, wanneer van het aardgas af gaat. Deze visie valt buiten de scope van de Nota Gemeentelijk Vastgoed, maar is voor de individuele gebouwen van belang wat betreft het aardgasvrij maken.

## 2. Gemeentelijk beleid

Op 11 november 2016 heeft de gemeenteraad het duurzaamheidsbeleid Aalsmeer vastgesteld. Hierin is de ambitie opgenomen om als gemeentelijke organisatie in 2030 fossielonafhankelijk te zijn. Daarbij is tevens de ambitie opgenomen om gemeentelijke panden zoveel als mogelijk te verduurzamen met CO<sub>2</sub> neutraliteit in 2030 als doel.

## 3. Aanpak

Het duurzaamheidsbeleid is landelijk in ontwikkeling en aan verandering onderhevig. Dat geldt naar verwachting niet voor de navolgende uitgangspunten:

- het is van belang dat de verduurzamingswerkzaamheden worden uitgevoerd op natuurlijke momenten. Onder 'natuurlijk moment' wordt verstaan de momenten waarop een clustering met groot onderhoud mogelijk is, renovatie plaatsvindt of wanneer er onderzoek wordt gedaan en een afweging wordt gemaakt tussen renovatie of vervangende nieuwbouw in relatie tot de huisvestingsbehoefte;
- de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed zal in veel gevallen niet mogelijk zijn zonder een substantiële financiële bijdrage van de gemeente. De verduurzamingsmaatregelen kennen in de meeste gevallen naast het rendabele deel, ook een onrendabel deel dat niet via externe subsidies of de besparing op de verbruikskosten terugverdiend wordt. Over het rendabele deel vindt overleg plaats met de huurder van het pand en daar waar de huurder voor de huisvestingslasten subsidie ontvangt, met de afdeling aangaande de subsidiering. Ook worden de (externe) subsidiemogelijkheden voor de verduurzaming benut, voor zover die de moeite waard zijn in relatie tot de bijbehorende administratieve lasten of aanvullende verplichtingen. Het tempo en het niveau waarop verduurzaming mogelijk is, is in grote mate afhankelijk van de beschikbare financiële middelen die de gemeente hiervoor beschikbaar stelt;
- naast het financiële beslag op de middelen zijn er ook andere aspecten, zoals de technische beperkingen die bijvoorbeeld bij monumenten aanwezig zijn;
- er is zicht op de toekomstige behoefte van het gebouw. Dit volgt uit het te ontwikkelen strategische huisvestingsplan.

Met deze uitgangspunten in gedachte ligt een gefaseerde aanpak voor de hand en zal per geval de mogelijkheden voor de verduurzaming worden opgepakt, waarvoor het navolgende kader geldt:

*“Beleidskader 7: daar waar tegen aanvaardbare kosten duurzaamheidsmaatregelen in lijn met het ambitieniveau uitgevoerd kunnen worden, zullen die ook worden opgepakt. Daarbij wordt zoveel als mogelijk geprobeerd deze werkzaamheden op natuurlijke momenten in te plannen.”*

Het bij het duurzaamheidsbeleid behorende uitvoeringskader wordt periodiek geactualiseerd om aan de externe ontwikkelingen of de meest recente gemeentelijke ambities te voldoen.